

Katedra: Katedra geografie

Studijní program: Aplikovaná geografie

KATEŘINKY - PAMĚT INDUSTRIÁLNÍHO DĚDICTVÍ
KATERINKY - INDUSTRIAL BROWNFIELD
HERITAGE

Bakalářská práce: 11-FP-KGE-0011

Autor: Markéta Teplá, DiS.

Podpis:

Adresa: Valdštejská 23, 460 01, Liberec 2

Vedoucí práce: doc. RNDr. Alois Hynek CSc.

Počet:

stran	slov	obrázků	tabulek	pramenů	příloh
50	10414	40	1	22	15

V Liberci dne: 26. 4. 2011

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

FAKULTA PŘÍRODOVĚDNĚ-HUMANITNÍ A PEDAGOGICKÁ

Katedra geografie

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE


(pro bakalářský studijní program)

pro (kandidát): Markéta Teplá, DiS
adresa: Valdštejnská 23, 460 01 Liberec 1
studijní obor (kombinace): Aplikovaná geografie
Název BP: Kateřinky - pamět industriálního dědictví
Název BP v angličtině: Katerinky - industrial brownfield heritage
Vedoucí práce: doc. RNDr. Alois Hynek, CSc.
Konzultant:
Termín odevzdání: květen 2011

Poznámka: Podmínky pro zadání práce jsou k nahlédnutí na katedrách. Katedry rovněž formulují podrobnosti zadání. Zásady pro zpracování BP jsou k dispozici ve dvou verzích (stručné, resp. metodické pokyny) na katedrá a na Děkanátě Fakulty přírodovědně-humanitní a pedagogické TU v Liberci.

V Liberci dne 10.12.2009


děkan


vedoucí katedry

Převzal (kandidát): _____

Datum: _____

Podpis: _____

Název BP:	KATEŘINKY - PAMĚT INDUSTRIÁLNÍHO DĚDICTVÍ
Vedoucí práce:	doc. RNDr. Alois Hynek, CSc.
Cíl:	Zmapování brownfields v Kateřinkách a návrhy jejich budoucího využití
Požadavky:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Proces deindustrializace, vznik průmyslových brownfields 2. Kateřinky - historie průmyslu, současný stav 3. prostorová analýza brownfields v Kateřinkách 4. management brownfields 5. scénáře dalšího vývoje Kateřinek
Metody:	<p>Metody geografického výzkumu:</p> <p>konstrukce dat: oficiální/neoficiální zdroje, terénní pozorování a mapování</p> <p>konstrukce interpretací: prosívání/třídění, výpočty, vysvětlení, porozumění, reprezentace</p>
Literatura:	<p>Bock Jiří, Kateřinky 1608 - 2008(Přehled dějin a rozvoje kdysi samostatné obce k 400. výročí jejího založení), Česká beseda 2008</p> <p>Karpeš R., Kniha o Liberci, nakladatelství Dialog Liberec, 2004</p> <p>Lokality typu BROWNFIELDS v Libereckém kraji, Liberecký kraj 2009</p>

Čestné prohlášení

Název práce: Kateřinky - paměť industriálního dědictví

Jméno a příjmení autora: Markéta Teplá, DiS.

Osobní číslo: P08000033

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 60 – školní dílo.

Prohlašuji, že má bakalářská práce je ve smyslu autorského zákona výhradně mým autorským dílem.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracoval/a samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím bakalářské práce a konzultantem.

Prohlašuji, že jsem do informačního systému STAG vložil/a elektronickou verzi mé bakalářské práce, která je identická s tištěnou verzí předkládanou k obhajobě a uvedl/a jsem všechny systémem požadované informace pravdivě.

V Liberci dne: 26. 4. 2011

Markéta Teplá

Poděkování:

Při zpracovávání mé bakalářské práce jsem se dozvěděla spoustu informací od různých lidí. S historií mi nejvíce pomohl Ivan Rous, dokumentarista Severočeského muzea, s organizováním setkání s Kateřinskými obyvateli mě podpořil Ondřej Steger, nové nápady a elán mi dodával vedoucí práce, Alois Hynek a za všeobecnou podporu jsem vděčná své báječné rodině. Těm všem, ale i ostatním zde nejmenovaným chci tímto poděkovat za spolupráci.

Anotace:

Klíčová slova: brownfields, Kateřinky, textilní továrny, budoucí využití, zdroje financování

Cílem mojí bakalářská práce, zaměřené na problematiku brownfields, bylo zmapování všech zanedbaných zón v Kateřinkách – městské části Liberce. V úvodní, metodické části jsem rozepsala problematiku brownfields v České republice, vysvětlila pojmy a vytyčila základní typologii. Dále jsou popsány možné zdroje financování renovace brownfields a náročnost jak je lze získat. Druhá kapitola se věnuje historii Kateřinek, vývoji obce od jejího vzniku v roce 1608 a zvláště rozepisují historický vývoj jednotlivých textilních továren. V další části je charakteristika současného stavu 12 objektů brownfields. Jde o devět továrních budov a o tři obytné domy. Dnes se většina z nich nachází v hodně špatném technickém stavu, některé nemají jinou budoucnost než demolici. Přesto jsem se pokusila ke každé této zpustlé ploše navrhnout eventuelní budoucí využití. Poslední kapitolou tvoří interpretace dotazníku, který jsem připravila pro Kateřinské obyvatele. Přílohy tvoří fotografie jednotlivých brownfields a jejich prostorové rozložení v Kateřinkách.

Annotation:

Key words: brownfields, Kateřinky, textile factories, the future use, financial resources

The aim of my bachelor's thesis, focusing on the issues of brownfields, was mapping of all the neglected areas in Kateřinky-neighbourhood. In initial, methodical part I portrays the issues of brownfields in the Czech Republic, explained the terminology and set-up a basic typology. Searching the possible sources of funding brownfields restoration a memo (note) was made with the evidence how difficult is to gain these funds. The second chapter is devoted to the history of Kateřinky-neighbourhood and community development since its beginning in 1608. Details of the textile plants historical development are described also in the chapter two. The next section deals with the current state of 12 brownfields objects. These are nine factory buildings and three residential houses. Today, most of them are in very degrading state, some of them has no future other than demolition. Still, I tried to suggest any possible future use for each of

these devastated building and lands. The last chapter is the interpretation of the questionnaire, which I prepared for the inhabitants of the Kateřinky-neighbourhood. Attachments are photos of brownfields and their spatial distribution in Kateřinky-neighbourhood.

Obsah

Seznam zkratk.....	9
Úvod	10
1. Brownfields	11
1. 1 Základní typologie brownfields	11
1.2 Brownfields a ekonomické souvislosti	13
1.3 Brownfields vs. Greenfields.....	14
1.4 Možnosti veřejného zásahu do problematiky zpustlých ploch	15
1.5 Zdroje financování renovací zpustlých ploch	15
1.6 Využití brownfields pomocí auditu využití	17
1.7 Interpretace dokumentu Národní strategie brownfields.....	17
1.8 Zanedbané zóny v Libereckém kraji.....	20
1. 9 Problematika zpustlých ploch v Sasku a Dolnoslezském Vojevodství	22
1. 9. 1 Revitalizace brownfields (die Brachflächen - zlomené plochy) – podpory ve Svobodném státě Sasko.....	22
1. 9. 1 POLSKO – Dolnoslezské Vojevodství (terenów poprzemysłowych – oblasti poprůmyslové)	22
2 Kateřinky	24
2.1 Historie Kateřinek.....	25
2. 2 Historický vývoj jednotlivých továren.....	29
2. 3 Celkové shrnutí vývoje deindustrializace	32
3 Zpustlé plochy v Kateřinkách.....	33

3. 1 Brownfields zanesené v databázi BF Libereckého kraje	33
3. 1. 1 Bývalá Salomonova vila	33
3. 1. 2 Bývalá Salomonova továrna	34
3. 1. 3 Pianovka.....	35
3. 1. 4 Objekt bývalého Textilu Liberec/Interiér	36
3. 1. 5. Bývalý Textilkombinát s obytnou budovou.....	36
3.2 Objekty, které mají charakteristiku brownfields a nejsou v databázi BF LK	37
3. 2. 1 Továrna v zatáčce s náhonem	37
3. 2. 2 Bývalá přádelna a pletárna, dnes Melichar	38
3. 2. 3 Bývalý Keramos – dnes autoservis; Asano s. r. o.....	38
3. 2. 4 Bývalý objekt bydlení	39
3. 2. 5 Bývalý sklad, Lesy ČR	40
3. 2. 6 Komín (pozůstatek továrny)	41
3. 2. 7 Obzor/Vila.....	41
3. 3 Zrenovované bývalé brownfields.....	42
4. Dotazníky obyvatelům Kateřinek.....	44
5. Závěr	47
6. Zdroje.....	48
7. Seznam příloh	50

Seznam zkratek

ARR	Agentura regionálního rozvoje
BF	Brownfields
Č.P.	Číslo popisné
ČR	Česká republika
HDP	Daň z přidané hodnoty
CHKO	Chráněná krajinná oblast
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
KN	Katastr nemovitostí
K.Ú.	Katastrální území
LK	Liberecký kraj
MW	Mega watt
N. P.	Národní podnik
NSRB	Národní strategie regenerace brownfields
RAD	Reichsarbeitsdienst (říšské pracovní služby)
SPŠ	Střední průmyslová škola
TUL	Technická univerzita v Liberci

Úvod

Bakalářskou práci o brownfields v Kateřinkách jsem si vybrala nejen proto, že pocházím z Liberce, ale spíše protože je to téma aktuální a zajímavé z mnoha hledisek. Kateřinky jsou XVII. čtvrtí města Liberce, které jsou specifické svou významnou historickou textilní výrobou a jejími pozůstatky v dnešní době.

Kateřinky leží v údolí řeky Černé Nisy a většina jejich území se nachází v CHKO Jizerské hory. V 19. století a na počátku dvacátého byly Kateřinky vyhlášenou průmyslovou oblastí, specializující se na textilní výrobu. Vyroستlo zde mnoho továren, které čerpaly energii především vodními turbínami. Jejich stagnace a následný úpadek přišel s krizí 30. let a k dalšímu zhoršení stavu se přidalo po sametové revoluci navrácení majetku v restitucích, kdy staronoví majitelé neměli finanční prostředky na jejich renovaci a provoz. Dnes zde stojí pět objektů, které jsou vyhlášeny oficiálně za brownfields a dalších sedm, jenž jim typově též odpovídá.

Brownfields je relativně nový pojem, používaný i v češtině a vyznačuje objekty v urbanizovaném prostředí, částečně nebo úplně funkčně nevyužívané. Tato problematika je rozšířena po téměř všech vyspělých zemích světa a prakticky záleží na každém jednotlivém státě, jak s ní naloží. V ČR se vyskytují ve městech v zastoupení 3-20% zastavěného území.

V této práci se zabývám zmapováním všech objektů, které odpovídají charakteristice brownfields, jejich historií, současným stavem a možným budoucím využitím. A ponejvíce používám český ekvivalent k slovu brownfields – zpustlé plochy.

1. Brownfields

Podle B. Kadeřábková/M. Piecha 2009 je slovo „brownfields“ neboli „brownfields sites“ původně převzato z angličtiny a znamená staré, nevyužívané a ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové zóny, komerční nebo obytné objekty. V češtině pro něj není zatím žádný jednoslovný výraz, pouze některé instituce používají pojmy „deprimující zóny či narušené pozemky“, dále můžeme tyto plochy pojmenovat jako zpustlé plochy či zanedbané zóny. Přesto se téměř všude setkáme s výrazem „brownfields“.

Zjednodušeně lze označit za brownfields objekty, které nejsou krátko- či dlouhodobě využívány a ztratily svou původní funkci. Předpokladem u brownfields je značné poškození na stavbách a ekologická zátěž na přilehlých pozemcích. Nejvíce zanedbaných zón se nachází v jádrech měst anebo v příměstských aglomeracích, minimálně nalezneme některé mimo tyto lokality.

Ze zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku, můžeme vyvodit, že tyto plochy ztratily svou ekonomickou využitelnost a mají sníženou technickou (fyzickou) životnost.

Dle § 119, Občanského zákoníku jsou všechny brownfields nemovitostmi, čili pozemky a stavbami spojenými se zemí pevným základem.

1. 1 Základní typologie brownfields

Podle B. Kadeřábková/M. Piecha 2009 jsou první skupinou průmyslové zóny v urbanizovaném území – v ČR jsou to především pozůstatky těžkého průmyslu a textilní výroby. Příkladem mohou být právě řešené bývalé textilky v Kateřinkách.

Druhou skupinu tvoří bývalé administrativní objekty ve vnitřních zónách měst – jsou to objekty, na které neměly municipality dostatek veřejných prostředků při rychlých změnách strukturního a funkčního uspořádání území. Do této skupiny mohou patřit i bývalé kulturní domy, které vnikaly za dob socialismu a dnes nejsou finance na jejich udržení.

Třetí skupinou jsou objekty Českých drah a Správy železničních dopravních cest – tyto brownfields nejsou doposud řádně zinventarizovány a kvůli nedostatku finančních zdrojů jsou často v tak špatném stavu, že musí být určeny k demolici. Příkladem mohou být opuštěné drážní domky a stanice.

Čtvrtou skupinu vytvářejí nevyužívané objekty ozbrojených složek – často je tento majetek vzniklý odchodem sovětských vojsk z našeho území nebo zrušením vojenských posádek a následným opuštěním areálů. Příkladem je bývalý vojenský areál Ralsko v Libereckém kraji.

Pátá skupina zahrnuje všechny nevyužívané zemědělské objekty – ty vznikaly především po roce 1989, kdy prošlo české zemědělství ohromnými změnami – především restitucemi. Příkladem těchto brownfields jsou bývalé velkokapacitní kravíny, silážní jámy či seníky.

Šestou skupinu zpustlých ploch tvoří pozůstatky po ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin. Tyto problematické oblasti vyžadují dlouhodobou sanaci a jsou zatíženy vysokými náklady. Příklady těchto brownfields nalezneme na Mostecku. Využití se skrývá v cestovním ruchu. Inspiraci lze získat v Sasku v oblasti Lauitzerseenland, kde je dnes přeměněno 23 povrchových lomů na jezera určená pro rekreaci obyvatelstva (kromě široké nabídky vodních sportů je zde vybudována hustá síť cyklo a inline stezek doplněná různými atrakcemi pro turisty).

Další dva vlastní návrhy do typologie

Tato skupina zahrnuje zcela nebo zčásti opuštěné a zchátralé budovy bydlení. Jsou to většinou bytové domy na vesnicích, které se potýkají s rapidním úbytkem obyvatel od cca 90. let či panelové domy v blízkosti vojenských brownfields (např. Ralsko a okolní obce). V poslední době můžeme tuto problematiku sledovat i v centrech větších měst, kdy majitelé činžovních domů nemají finance na jejich rekonstrukci nebo jsou tyto nemovitosti předmětem spekulantů s nemovitostmi.

Poslední skupina objektů brownfields vznikla po vstupu České republiky do Schengenského prostoru 21. prosince 2007, kdy byly celoplošně zrušeny celnice. Při státních hranicích proto zůstalo mnoho budov, které hledaly své nové využití. Vše záviselo a stále ještě závisí na komunikaci celní správy s obcemi, na jejichž území se nacházejí

objekty bývalých celnic. Některé budovy jsou dnes využívány pro bydlení, různé služby, jako sklady a několik jich bylo zbouráno. Přesto nalezneme spoustu objektů, které můžeme označit jako brownfields, ačkoli jsou zatím v dobrém technickém stavu, ale ztratily svou funkci a těžko se pro ně nachází nové využití.

1.2 Brownfields a ekonomické souvislosti

Podle P. Rydvalové/ M. Žižky, z roku 2006 představují brownfields, neboli zpustlé plochy celkem značný problém téměř ve všech zemích, včetně vyspělých ekonomik.

V České republice je tento jev relativně nový, přesto by bylo dobré řešit jej v rámci územního plánování co nejdříve. Na našem území se řešením a mapováním brownfields zabývá Ministerstvo průmyslu a obchodu prostřednictvím své agentury CzechInvest a dále Ministerstvo pro místní rozvoj. CzechInvest se zaměřuje především na velkoplošné brownfields, které vykazují možnost velkého rozvojového potenciálu, lákavého pro investory. Tyto zájmové plochy mají plochu minimálně 2 ha a je zde podmínka, že 75% objektů musí být následně využito pro zpracovatelský průmysl nebo navazující služby v okolí. Ministerstvo pro místní rozvoj se oproti tomu zaměřuje na tzv. neprůmyslové brownfields, které jsou vhodnější pro drobné, malé a střední podnikatele a je zde úzké propojení soukromého a veřejného sektoru.

Investoři svůj zájem směřují podle toho, zdali je pozemek v blízkosti dopravní infrastruktury, potencionálních dodavatelů a zákazníků, jestli nemá majetkové komplikace a ekologické zátěže, je v souladu s územním plánem a má připojení na technickou infrastrukturu (elektřina, voda, plyn, kanalizace).

Z pohledů do minulosti, kdy se měnily politické režimy, společenské a ekonomické funkce, můžeme vypořadovat vznik brownfields. Restrukturalizace průmyslu i zemědělství vedla ke změnám na trhu, které soukromý sektor příliš nezvládnul. Pro obnovení těchto ploch je proto potřebný zásah státu a municipalit. Největším propadům podlehl textilní, obuvnický a kožedělný průmysl a v posledních letech se k nim přidalo tradiční sklářství a výroba porcelánu.

Problematika zpustlých ploch také souvisí s rozložením zaměstnanosti v sektorech. V České republice v roce 1990 pracovalo nejvíce lidí v sekundárním sektoru (průmysl a stavebnictví). Oproti tomu v roce 2004 jich nejvíce pracovalo v terciéru (služby). Znatelná změna pracovních míst je tedy značně spojena se vznikem průmyslových brownfields.

1.3 Brownfields vs. Greenfields

Podle P. Rydvalové/ M. Žížky, z roku 2006 je na území České republiky momentálně evidováno 2355 brownfieldů o rozloze 10 326 ha, na níž jsou budovy o celkové ploše 4 206 000 m² zastavěné plochy. Přesto jsou stále další pozemky bez zástavy tzv. greenfields (neboli zelené louky) připravovány pro nové průmyslové využití. Součet zelených ploch určených pro zástavbu na území ČR není znám.

Podobné problémy řeší i naše sousední země. Např. v Německu je každý den nově zastavěno 129 ha greenfields, přestože se zde nachází veliké množství nevyužitých a často zpustlých pozemků a budov.

Příčinou toho, že se investor rozhodne pro výstavbu na zelené louce, jsou většinou nižší finanční náklady než při renovaci zpustlých ploch. Plochy brownfields jsou často zatíženy složitými majetkoprávními vztahy, budovy se nacházejí ve velmi špatném technickém stavu, vyskytují se staré ekologické zátěže, často se jedná o vylidněné území, které disponuje nedostatkem kvalifikovaných pracovních sil. Oproti tomu, když zvolí investor možnost renovace brownfields, není již vyžadována změna územního plánu municipality a ve valné většině jsou tyto plochy napojeny na technickou a dopravní infrastrukturu. Rozhodnutím pro investora je konečný výpočet a následné porovnání obou variant.

Faktem je, že regenerace zpustlých ploch přináší i mnoho plusů. Z hlediska ekonomiky dané obce či města se jedná o vytváření nových ale i zachování některých původních pracovních příležitostí, zvýšení atraktivity regionu a vyšších příjmů do municipálních rozpočtů. Roste také lukrativnost okolních pozemků. Revitalizace těchto ploch navíc zvyšuje kvalitu životního prostředí, ze sociálního hlediska vytváří cenově dostupné bydlení, odstraňuje hrozby pro zdraví a zvyšuje se bezpečnost pro obyvatele. Z aspektu životního prostředí je omezena nová výstavba, čímž se krajinářsky téměř nezasahuje do rázu krajiny a zabraňuje se záborům zemědělského půdního fondu. Revitalizace starých

budov zasahuje naprosto minimálně do kvality ovzduší, následně může přispívat ke snižování skleníkových plynů ve městech a příměstských aglomeracích a neznečišťuje podzemní vody.

1.4 Možnosti veřejného zásahu do problematiky zpustlých ploch

Podle P. Rydvalové/ M. Žižky, z roku 2006 je první možností objektivní znalecký posudek ocenění problémových objektů. Municipality poté může snížit cenu brownfields a tím ji zvýhodnit oproti plochám greenfields.

Další možností je nalákání investorů na různé daňové úlevy, pokud budou revitalizovat zanedbané zóny. V závěru to přinese obci/městu přínosy do rozpočtů a vytvoří se nové pracovní příležitosti. Třetí možnost řešení problému brownfields vyvstává ze samotné aktivity municipality či státu, kdy by tyto instituce mohly samy revitalizovat zpustlé plochy a až následně je odprodávat investorům.

Nejdůležitější ovšem je, pokud město či obec má zájem tuto problematiku řešit, mít dobře zpracovaný územní plán, který jasně vymezuje možnosti proměn krajiny.

Podle B. Kadeřábkové/M. Piecha 2009 může být dalšími podporami veřejného zásahu pro podporu restrukturalizace zpustlých ploch zprostředkování partnerství potencionálních investorů a eventuálně jejich sdružování, poskytování přímých finančních dotací a specifických forem půjček, odstraňování legislativních bariér a vytváření organizací poskytujících speciální služby pro brownfields. Důležitá pro realizaci projektů je politická podpora na všech úrovních, ochota podílet se na řešení problematiky, porozumění potřebám trhu a kvantifikaci přínosů a v neposlední řadě také ochrana přírody a krajiny.

1.5 Zdroje financování renovací zpustlých ploch

Prostřednictvím Agentury regionálního rozvoje mohou žadatelé v Libereckém kraji podávat žádosti o dotace z regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod (rada Severovýchod) – v letech 2007-2013:

- Prioritní osa 2: Rozvoj městských a venkovských oblastí
- Prioritní osa 3: Cestovní ruch
- Prioritní osa 4: Rozvoj podnikatelského prostředí

Při získávání finančních zdrojů ze všech těchto fondů, jsou rozdílné částky dotace mezi soukromým sektorem a veřejnou správou. Soukromý investor může získat na svůj projekt až 60% dotaci, oproti tomu municipality mohou získat dotaci až 97,5% na pokrytí finančních nákladů s renovací brownfields.

Momentálně ovšem nejsou finanční prostředky z těchto fondů k dispozici, většina jich byla již vyčerpána a o zbytku se rozhoduje, do které oblasti budou přiděleny.

Přes vládní agenturu CzechInvest mohou získat finanční podporu z operačního programu podnikání a inovace - v letech 2007-2013:

- Prioritní osa 4: Inovace
- Prioritní osa 5: Prostedí pro podnikání a inovace – Programy Nemovitosti a Školící střediska

Vždy se jedná o předmět budoucí výroby, finanční zdroje nemohou být poskytnuty pouze na renovaci, ale musí být předložen podnikatelský záměr s plnohodnotným využitím objektu.

Přes Ministertvo zemědělství se mohou investoři zanedbaných zón zajímat o tyto dotační tituly v programu rozvoje venkova ČR:

- Prioritní osa III: Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova
- Priorita III. 1: Opatření k diverzifikaci hospodářství venkova
- Priorita III. 2: Opatření ke zlepšení kvality života ve venkovských oblastech

Ministerstvo životního prostředí má pro problematiku brownfields vyčleněny dotace z operačního programu Životní prostředí:

- Dotace na omezování průmyslového znečištění
- Dotace pro odpadové hospodářství a odstraňování starých ekologických zátěží

Jednou z možností pro investory jsou granty vyhlašované Libereckým krajem:

- Program podpory hospodářsky slabých oblastí (Libereckého kraje)

- Podpora hospodářského a regionálního rozvoje – zpracování projektových žádostí o dotaci z evropských fondů

1.6 Využití brownfields pomocí auditu využití

Podle B. Kadeřábková/M. Piecha 2009 uvažuje-li investor o renovaci a následném využití zpustlých ploch, je nutné si předem udělat audit výkonnosti. Tento pojem zahrnuje celkové posouzení investice a je založen na principu tzv. „tří E“ (Economy, Effectiveness, Efficiency). Výsledkem tohoto procesu je efektivní posouzení možností využití pozemků, potencionální výstavby či rekonstrukce staveb, inženýrských připojení atd.

Audit využití můžeme rozdělit na několik fází. První fáze – předrealizační by měla obsahovat návrhy stavby či rekonstrukce, předběžné vymezení budoucí výroby, orientační ocenění nákladů a výnosů. Následující fáze je realizační – v tomto období se realizují stavební práce a dokumentuje se postup. Třetí fáze – provozní sleduje veškeré provozní náklady stavby po obdobích a následně výnosy plynoucí z činnosti stavby v časovém průběhu životního cyklu stavby. Během auditu výkonnosti se musí brát v úvahu i fáze modernizační a adaptační. Na závěr by měl investor počítat s eventuelní fází likvidační, tedy s budoucími náklady na odstranění stavby. Následně je potřeba mít připravený plán pro životnost stavby, na provádění rutinních údržeb i nutných oprav.

Při auditu využití se musí brát v potaz trvale udržitelný rozvoj daného regionu a používat moderní i ekologičtější technologie. Spadá sem i počáteční sledování, k jakému účelu byla stavba původně vystavěna a k čemu bude sloužit nyní. Také musí být vyřešena otázka vlastnických vztahů k danému objektu, zdali je soukromé/veřejné/smíšené.

1.7 Interpretace dokumentu Národní strategie brownfields

Národní strategie regenerace brownfields byla vytvořena na základě usnesení vlády dne 31. srpna 2005 a podporuje investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón právě od roku 2005. Tato strategie je v souladu s dalšími pěti základními strategickými a plánovacími dokumenty, které se též zabývají problematikou

brownfields na území České republiky. Jsou jimi – Strategie udržitelného rozvoje ČR, Strategie hospodářského růstu ČR, Strategie regionálního rozvoje ČR, Politika územního rozvoje ČR a Státní politika životního prostředí ČR.

Vizí tohoto dokumentu je rozšiřování nabídek rozvoje pro investory, zkvalitnění životního prostředí, vylepšení vzhledu krajiny a využití zanedbaného území pro zisky podnikatelů, municipalit i státu. Těchto cílů je třeba dovršit, jelikož brownfields zpomalují rozvoj daného území, mají negativní vlivy na hospodářský rozvoj, zhoršují stav životního prostředí a mají mnohé další nepříznivé socioekonomické dopady. Proto má Národní strategie brownfields (dále jen NSRB) za úkol přispívat k dosahování rovnoměrného a trvale udržitelného rozvoje.

Ne vždy je tu možnost rekonstruovat staré budovy a musí se přistoupit k procesu regenerace brownfields. V dokumentu jsou vytyčeny dvě fáze procesu. První je fáze rekultivace, kdy se dané území vyčistí a obnoví do stavu greenfields a na ní navazuje fáze obnovy, kdy je lokalita přivedena opět k efektivnímu využití. Toto vše je ovšem spojeno s vysokými náklady, na které většinou soukromý sektor nemá finanční prostředky a tím pádem ani nejeví zájem. Je proto potřeba podpory veřejného sektoru.

Tato strategie si proto vytyčila dva cíle – střednědobý a dlouhodobý. První cíl (do r. 2013) si dává za úkol zapojit dostupné evropské zdroje pro regeneraci brownfields. To znamená podporovat možnosti obnovy nejen pro průmyslové využití, ale i pro veřejné služby, bydlení, zemědělskou výrobu a rozvíjet systém vzdělání v problematice zanedbaných zón ve státní správě. Druhý, dlouhodobý cíl (za horizont roku 2013) má vizi ve snížení počtu zanedbaných zón a poklesu záborů kvalitní zemědělské půdy pro novou výstavbu. Dále chce vláda skrze tuto strategii zabránit vzniku nových brownfields, zlepšovat kvalitu života v postižených regionech a odstraňovat staré ekologické zátěže.

Podle NSRB má být odpovědným resortem pro regeneraci brownfields Ministerstvo průmyslu a obchodu, jenž je hlavním koordinátorem ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Aby byla práce co nejefektivnější, vznikly agentury CzechInvest na regionální i místní úrovni.

V dokumentu jsou vypsány možnosti financování regenerace brownfields v období 2007-2013. Jde o evropské fondy – různé operační programy; rozpočtové dotace Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo životního prostředí;

soukromé zdroje – investice developerů nebo partnerství veřejného a soukromého sektoru;
o dluhové financování – skrze mezinárodní a české finanční instituce.

Bohužel i přes tyto dotace nemá majitel nebo potencionální investor vyhlídky na finanční pomoc z veřejných prostředků.

NSRB si dává za úkol vytvořit jednotnou databázi zpustlých ploch, která usnadní investorům snadno vyhledávat vhodné objekty pro podnikání. Ta dnes funguje na webových stránkách www.brownfieldy.cz. Databáze by se měla stále aktualizovat a doplňovat o veškeré známé informace, které napomohou investorům při výběru. Dnes jsou zde zaneseny přes dva tisíce objektů brownfields, nacházející se na území celé ČR, kromě Prahy a nejsou tu uvedeny těžební brownfields. Číselná data jsou doplněna fotografiemi a mapami s umístěním daných objektů.

V ČR bohužel zatím není příliš rozšířena partnerská spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem, což negativně ovlivňuje nejen renovaci zanedbaných zón, ale i celkový rozvoj obce i regionu. Základem této spolupráce by měl být dobře vypracovaný územní plán, kde budou vyznačeny plochy brownfields a tím se zjednoduší případné změny územně plánovací dokumentace, což investorovi výrazně zlehčuje boj s legislativou.

V otázce životního prostředí je problém s ekologickou zátěží některých objektů. V zájmu společnosti by měly být co nejrychleji odstraňovány. Nabízí se zde možnost – finanční zdroje z Operačního programu Životní prostředí. Ekologicky čisté prostředí se stává pro investora atraktivnější.

Dle NSRB se dají očekávat přínosy a pozitivní dopady v zlepšování podnikatelského prostředí, v efektivním využívání dostupných finančních prostředků, dosahování multiplikačních efektů nebo v rozšiřování odborných znalostí úředníků i široké veřejnosti. Tyto přínosy se mohou následně projevit ve snížení počtu objektů zanedbaných zón, nižším zábořem zemědělské půdy, ve zhodnocení nemovitostí v blízkém okolí brownfields a zlepšení kvality životního prostředí (pokud se odstraní staré ekologické zátěže). Zvýší se též atraktivita regionu a může přijít nárůst cestovního ruchu. Dále s regenerací zpustlých ploch vznikají nové pracovní příležitosti, rozvíjí se obchod a podnikání a zvyšuje se pozitivní konkurenceschopnost místa. Z dlouhodobého hlediska se dá vypořádat růst HDP a vylepšení image obce, regionu i celé ČR.

1.8 Zanedbané zóny v Libereckém kraji

Podle P. Rydvalové/ M. Žižky, z roku 2006, dle studie „Výzkum pro potřeby regionů“ – vypracované na Hospodářské fakultě TUL v období září 2004 až březen 2005. Tento monitoring zjistil 283 lokalit typu brownfields. Z výsledků vychází, že největší podíl počtu mají nevyužívané objekty po zemědělské výrobě, ale plošně jednoznačně vedou postprůmyslové zpustlé plochy. Území Libereckého kraje se historicky nacházelo v oblastech, kde se hojně provozoval textilní průmysl, k jehož úpadku došlo ke konci 20. století. Proto nalezneme v kraji z celkového počtu postprůmyslových brownfields cca. 30% bývalých textilních provozů. Z výsledků studie lze vyčíst, že průměrná plocha jedné brownfields v Libereckém kraji je 1, 03 ha.

Nejvíce zpustlých ploch v kraji nalezneme v oblasti Frýdlantska (28%) – tento jev byl způsoben především utlumením intenzivní zemědělské výroby a textilního průmyslu. Největší množství těchto ploch bylo v soukromém vlastnictví (65%), poté v obecním (17%) a státním (6%). Jen jeden brownfield byl v majetku církve a v 12% bylo zjištěno vlastnictví smíšené.

Dalším šetřením se zjistilo, že 75% brownfields má zavedeno vodovod, 36% kanalizaci, 32% plynovod, 87% elektřinu, 66% telekomunikační přípojku a 9% i centrální vytápění teplem.

Důležité pro investory je i vzdálenost od dopravní infrastruktury. V tomto monitoringu vyšlo najevo, že pouze 3% brownfields mají přímé napojení na dálnici. Na silnici 1. třídy je bezprostředně napojeno 33% objektů tohoto typu, na silnici 2. třídy 60% a 26% pouze na silnici 3. třídy a z celkového počtu 49% na železnici.

Omezení z pohledu životního prostředí vyvstávají tyto. 10% zpustlých ploch leží v oblastech ohrožených záplavami, 5% v ochranném pásmu technické infrastruktury, jeden brownfield v ochranném pásmu dálnice, 7% v ochranném pásmu železnice, 19% ve zvláště chráněném území, 3% jsou omezena výskytem biokoridorů a 8% je nějakým způsobem ekologicky zatíženo.

Dalším bodem studie „Výzkum pro potřeby regionů“ monitoringu brownfields byla doba nevyužívání. Bylo zjištěno, že 40% těchto ploch je nevyužito více než 10 let – náklady jsou v tomto případě neskutečně vysoké a šance na revitalizaci je tím minimální. Oproti

tomu 27% zanedbaných zón je nevyužíváno do pěti let – ty mohou být pro investory zajímavé, jelikož nemusejí dávat příliš velké finance na renovaci. Zároveň s tím je zde dalších 11% objektů, které jsou nevyužívané více jak 15 let a ztratily téměř veškerou hodnotu.

Další monitoring zajišťuje Agentura regionálního rozvoje. K 30. 5. 2010 měla ve své evidenci 445 objektů typu brownfields. V následující tabulce je vyčísleno rozložení jednotlivých brownfields v ORP Libereckého kraje.

ORP	Počet brownfields
Českolipsko	100
Frýdlantsko	81
Jablonecko	31
Jilemnicko	20
Liberecko	71
Novoborsko	54
Semilsko	37
Tanvaldsko	20
Turnovsko	26
Železnobrodsko	5

Zdroj: ARR NISA LIBEREC

S Agenturou regionálního rozvoje spolupracuje Liberecký kraj, resp. odbor regionálního rozvoje a evropských projektů. Tyto dvě instituce vytvořily projekt „Databáze brownfields v Libereckém kraji“. Výsledkem je jak elektronická, tak knižní podoba databáze, ve které jsou zapsány zmapované zpustlé plochy na území celého Libereckého kraje. Ke každému objektu je připojen informační blok, do kterého se zanáší údaje o poloze místa, jeho velikosti, dopravní dostupnosti, o technickém stavu a připojení na infrastrukturu. Vše je doplněno aktuálními, barevnými fotografiemi a potenciální investor si vybraný objekt či pozemek může vyhledat na mapě.

1. 9 Problematika zpustlých ploch v Sasku a Dolnoslezském Vojvodství

1. 9. 1 Revitalizace brownfields (die Brachflächen - zlomené plochy) – podpory ve Svobodném státě Sasko

Dle Sächsische Staatskanzlei (2011) umožňuje projekt revitalizace brownfields v Sasku prostor k odstranění zpustlých ploch hlavně na základě transformace vojenského odzbrojení, kde se již spousta armádních objektů a pozemků nepoužívá. Cílem je eliminovat škody na životním prostředí, snížit bezpečnostní rizika a minimalizovat strukturální nedostatky v krajině.

Pro tento účel bylo vyčleněno z rozpočtu Saska v letech 2009 a 2010 na 14 milionů EUR každý rok, a pro roky 2011 a 2012 je k dispozici dalších 5 milionů eur. Příjemci dotací jsou především obce, ale grantů mohou využít i třetí osoby, jako např. sdružení obcí, okresů, kostely, fyzické a právnické osoby. Podmínky pro získání těchto financí jsou: sídlit ve svobodném státu Sasko, využívat dříve průmyslové, obchodní, sociální, dopravní, vojenské a zemědělské zpustlé plochy. Dále musí být revitalizace revitalizace podstatná pro rozvoj místní komunity, spojená s přístupem k trvale udržitelnému rozvoji a v souladu s územním plánováním.

Financování probíhá v těchto oblastech: územní plánování a zeměměřičství, likvidace skládek, demolice, vyklizení stavenišť a znovuoobnovení ploch, vytváření nových zelených ploch pro rekreaci či podpoření sukcese.

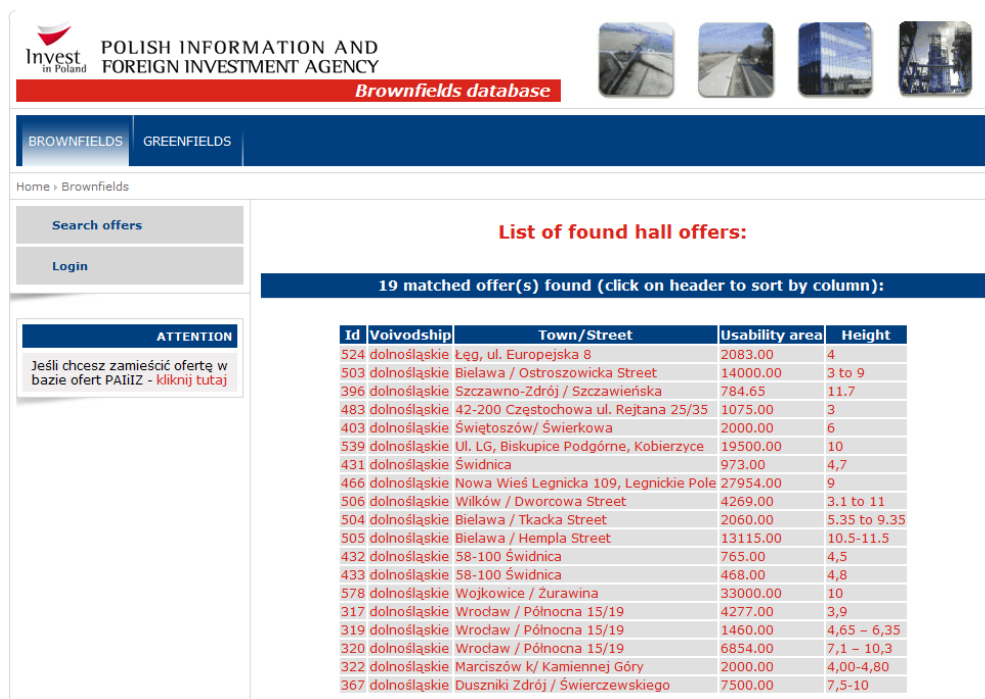
1. 9. 1 POLSKO – Dolnoslezské Vojvodství (terenów poprzemysłowych – oblasti poprámyslové)

Podle Ministerstwo środowiska (2004) je státní program na regeneraci zpustlých ploch, založen na předpokladech přijaté Radou ministrů 8. dubna 2003. Předmětem vládního programu pro renovaci zpustlých ploch je vytvořit podmínky a mechanismy tak, aby byly v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Plnění těchto cílů je jednou ze součástí státní politiky životního prostředí Polska. Mezi hlavní cíle patří: rozvíjet systém řízení pro regeneraci degradované půdy a obnovení poškozených oblastí, rozvoj firem zapojených do obnovy degradovaných oblastí a s tím související vznik nových pracovních míst.

Dle této strategie měl vzniknout státní monitorovací systém pro životní prostředí, jehož výsledky sestavil hlavní inspektorát pro ochranu životního prostředí (GIOS), ale pouze pro oblast zemědělství. Oproti tomu zveřejnil Ústřední statistický úřad seznam zdevastované a znehodnocené půdy, která vyžaduje regeneraci a objektů, jejichž hodnota klesla především změnami v průmyslové činnosti. To se týká především oblastí opuštěných dolů na uhlí a kovové rudy a jiných míst po hutnictví v oblasti Dolního Slezska, hlavně v lokalitách okolí největších měst.

Odhaduje se, že celkové výdaje na program regenerace zpustlých ploch budou v jednom roce činit 660 000 Złotých (cca. 166 731 EUR). Tato částka bude financována ze tří zdrojů - státního rozpočtu Polska, z prostředků na ochranu životního prostředí a fondů Evropské unie. Předpokládá se, že plánované výdaje na programy budou vypláceny nerovnoměrně v různých lokalitách.

Současnou nabídku brownfields v Dolnoslezském vojvodství nalezneme také na stránkách Velvyslanectví Polské republiky v Praze, oddělení propagace obchodu a investic. Polish Information and Foreign Investment Agency je vládní instituce podobná CzechInvestu v ČR zabývající se databází zpustlých ploch na území celého Polska.



Polish Information and Foreign Investment Agency
Brownfields database

BROWNFIELDS **GREENFIELDS**

Home » Brownfields

[Search offers](#)
[Login](#)

ATTENTION
Jeśli chcesz zamieścić ofertę w bazie ofert PAIIZ - [kliknij tutaj](#)

List of found hall offers:

19 matched offer(s) found (click on header to sort by column):

Id	Voivodship	Town/Street	Usability area	Height
524	dolnośląskie	Łęg, ul. Europejska 8	2083.00	4
503	dolnośląskie	Bielawa / Ostroszowska Street	14000.00	3 to 9
396	dolnośląskie	Szczawno-Zdrój / Szczawieńska	784.65	11.7
483	dolnośląskie	42-200 Częstochowa ul. Rejtana 25/35	1075.00	3
403	dolnośląskie	Świętoszów/ Świerkowa	2000.00	6
539	dolnośląskie	Ul. LG, Biskupice Podgórne, Kobierzyce	19500.00	10
431	dolnośląskie	Świdnica	973.00	4,7
466	dolnośląskie	Nowa Wieś Legnicka 109, Legnickie Pole	27954.00	9
506	dolnośląskie	Wilków / Dworcowa Street	4269.00	3.1 to 11
504	dolnośląskie	Bielawa / Tkacka Street	2060.00	5.35 to 9.35
505	dolnośląskie	Bielawa / Hempla Street	13115.00	10.5-11.5
432	dolnośląskie	58-100 Świdnica	765.00	4,5
433	dolnośląskie	58-100 Świdnica	468.00	4,8
578	dolnośląskie	Wojkowice / Zurawina	33000.00	10
317	dolnośląskie	Wrocław / Północna 15/19	4277.00	3,9
319	dolnośląskie	Wrocław / Północna 15/19	1460.00	4,65 – 6,35
320	dolnośląskie	Wrocław / Północna 15/19	6854.00	7,1 – 10,3
322	dolnośląskie	Marciszów k/ Kamiennej Góry	2000.00	4,00-4,80
367	dolnośląskie	Duszniki Zdrój / Świerczewskiego	7500.00	7,5-10

Obr. 1 Ukázka databáze brownfields v Dolnoslezském Vojvodství

2 Kateřinky

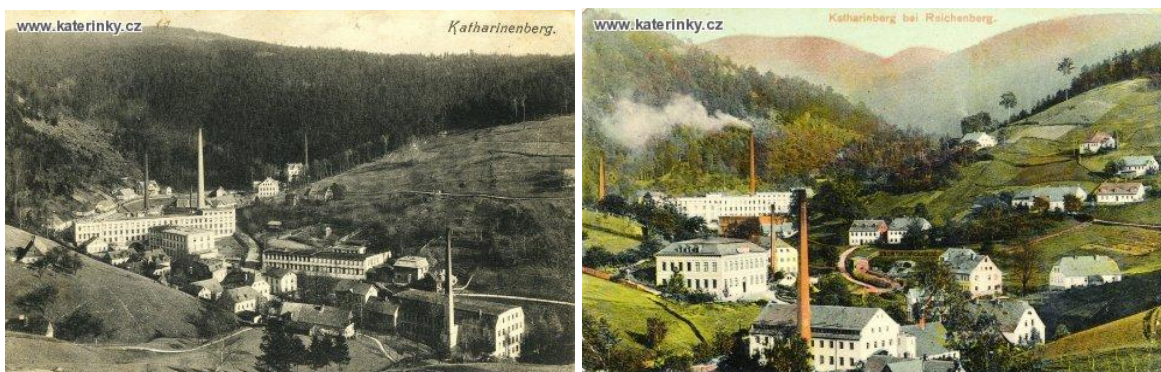
Tato XVII. městská část Liberce leží na severovýchodě města. Území je téměř na celé ploše terénně členité, s úzkou vazbou na Jizerské hory. Krajinný ráz je zde podhorský až horský, většina domů se sdružuje v údolí řeky Černé Nisy, několik domů, včetně nové výstavby na rovnějších částech jinak strmých svahů, vytváří vesnický charakter zástavby.

Černá Nisa je pravostranným přítokem Lužické Nisy, pramení pod Olivetskou horou v Jizerských horách a její délka je 14, 2 km. Na řece jsou vybudovány dvě přehrady – Černá Nisa (neboli Bedřichovská přehrada) a Rudolfovská, na níž dodnes funguje vodní elektrárna s Francisovou turbínou s výkonem téměř 1 MW. Jelikož má Černá Nisa prudký spád, byl její to příhodný pro výrobu vodní energie. Na tom byly v Rudolfově, Kateřinkách a Stráži nad Nisou vybudovány továrny právě na pohon vodních turbín. Je zde patrné, že tam, kde má řeka největší spád, jsou továrny postaveny jedna vedle druhé a tím, jak zvolňuje svůj tok, jsou od sebe objekty ve větší vzdálenosti a spojeny delšími náhony. Kateřinky i Stráž n/N. bývají občas zasaženy povodněmi. Problémem je právě prudký spád řeky, která odvádí vodu z deštivých Jizerek a absence větší přehrady, ačkoli na toto bylo myšleno při budování Jizerskohorských přehrad. Jedinou ochranou jsou vysoké zdi při korytu řeky, které byly vybudovány v souvislosti s náhony (dnes chátrajícími) a zpevněním silnice.



Obr. 2, 3, 4 Přehrada Rudolfov, tok Černé Nisy v Kateřinkách

2.1 Historie Kateřinek



Obr. 5, 6 Historické pohlednice průmyslových Kateřinek

Podle J. Bock (2008) nalezneme první zmínky o vsi Katharinberg, která nesla název podle Kateřiny z Redernu, v zápisu v pozemkové knize libereckého panství z 20. Října 1608. Je zde již uveden kateřinský šoltys Martin Krätzscher a dva obecní starší. První emfiteurická listina byla napsána 6. Ledna 1609 a je v ní zaneseno 25 osadníků. Ti osídlili dnešní střední části Kateřinek podél potoka.

Marek Řeháček (2009) píše o strážním hrádku na skále Jezdec nad Kateřinským údolím. Archeologické průzkumy datují jeho vznik na počátek 14. století, kdy měl za funkci hlídat cestu vedoucí údolím ve směru z Čech do Frýdlantu a dále do Lužice. V 15. Století byl však hrádek opuštěn.

Podle J. Bock (2008) se nově vzniklá ves Katharinberg začlenila do struktury hospodářsko-správního celku šlechtického velkostatku panství, které mělo zázemí v Liberci. V té době zde vládnul rod Redernů. Podle církevního rozdělení spadaly Kateřinky nejprve pod libereckou farnost, k filiálnímu kostelu ve Stráži nad Nisou. Po stavovském povstání byli Redernové zbaveni svého majetku, jejich majetek získal Albrecht z Valdštejna. Po jeho zavraždění v roce 1634 se stal novým držitelem panství hrabě Matyáš Gallas. Během třicetileté války byly Kateřinky stejně jako okolní obce a města drancovány a pro odchod do exilu se rozhodlo několik nekatolických obyvatel.

Obyvatelstvo se v 17. a 18. století živilo zemědělstvím, těžbou dřeva a jeho plavením pomocí vodního tobogánu a též tkalcovstvím. Kateřinky zažívali nové osídlování podél

Černé Nisy, kdy byly zakládány pily a mlýny. V letech 1768-1772 byly vystavěny další domy v nejvyšších polohách Kateřinek, pod Dračím kamenem. Kateřinky se v roce 1720 poprvé objevily na mapovém zobrazení českých zemí – na Müllerově mapě.

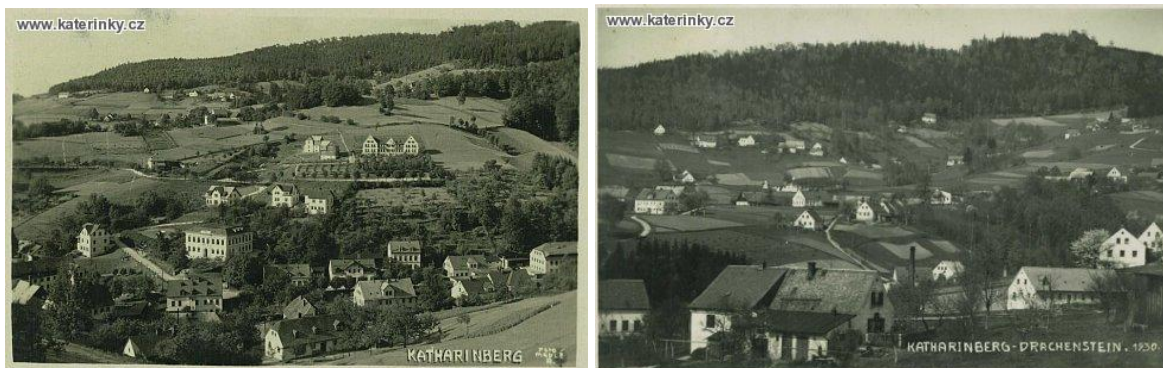
Roku 1770 nastupuje na panství první hrabě Clam-Gallas, který zavedl na svém území školskou reformu. Děti z Kateřinek chodily zprvu do školy ve Stráži nad Nisou a až v roce 1814 postavila obec vlastní malou dřevěnou školní budovu. V roce 1785 byly Kateřinky zaneseny do Josefského katastru, do něhož byly zakresleny 4 části obce – Neuland, Steinberg obig den Dorfweg, Dorfweg, Grund). V této době žilo v katastrální obci Kateřinky 74 rodin v 51 domech. Přes 80% plochy obce tvořil lesní revír s honitbou.

Počátek 19. století začíná měnit ráz Kateřinek na průmyslovou obec. Díky své geografické poloze, podél řeky Černá Nisa, se zde rozvíjely bavlnářské a vlnářské továrny s vlastním vodním pohonem (s výkonem asi 60 kW). Vedle turbín přímo v budovách existovaly i transmise přes silnici do dalších budov, akvadukty či žulové splavy.

Ivan Rous (březen 2011) uvádí zajímavost, že na popud Kateřinských továrníků, kteří chtěli na Černé Nise nad obcí vybudovat přehradu, vznikla soustava přehrad v Jizerských horách. Další zajímavostí byly parky u každé továrny. V době přicházející secese bylo moderní stavět továrny podobné zámkům a k tomu patřily parkové plochy, které dodávaly továrním budovám hezčí, kulturnější vzhled. S tím rostl počet obyvatel, v r. 1816 jich zde žilo 271 a v r. 1840 již 694. Vznik a rozvoj textilních továren je přiblížen v další kapitole podrobněji.

Podle J. Bock (2008) byly součástí území Kateřinek velké plochy lesů, které v 19. i 20. století patřily pod správu rodu Clam-Gallasů. Byly zde vybudovány 2 myslivny s hajným a pila, u níž byla na začátku 20. Století vybudována malá vodní elektrárna. Zvyšování počtu obyvatel mělo za důsledek velký stavební rozvoj, stavěly se již méně roubené domy, hlavně tedy nové, zděné. V obci se zkvalitňovaly dopravní cesty a budovaly se další, které napojovaly na okresní silnice a spojovaly obec se železničním nádražím. Na přelomu 19. a 20. století se stala zdrojem energie elektřina, prosperovaly hlavně továrny s vlastními vodními turbínami. Kateřinky se rozvíjely ohromným tempem, které posléze zpomalil až s příchod moderních vozů na parní pohon. Jelikož značná vzdálenost od železnice komplikovala přísun uhlí, využívaly se již zmíněné vodní turbíny.

V roce 1871 byla obec vybavena svým vlastním poštovním úřadem, v následujícím roku zvláštní četnickou stanicí a v roce 1898 nechala obec vystavět vlastní hasičskou zbrojnici. Pro společenské a kulturní vyžití obyvatelstva fungovalo v Kateřinkách osm pohostinských zařízení, které sloužily též ke schůzím obecního zastupitelstva či volebním účelům. V té době existovalo či nově vznikalo několik spolků, jejichž činnost se většinou prezentovala právě ve zmíněných pohostinstvích. Zajímavostí je, že v roce 1926 vzniklo na území Kateřinek lesní divadlo (na tzv. Martinově stěně), ve kterém hráli místní ochotníci a za příznivého počasí bavili obyvatelstvo. S tím je podle Marka Řeháčka (2009) spojena obnova zříceniny strážního hrádku na Jezdci. Německý horský spolek pro Ještěd a Jizerské hory roku 1895 vybudoval nové přístupové cesty a zabezpečil skálu tak, že zde mohla vzniknout vyhlídka. Ta byla mezi Liberečany velmi oblíbená a hojně navštěvována, přesto postupem času pozbyla své slávy a zchátrala.



Obr. 7, 8 Historické pohlednice Kateřinské zástavby obytnými domy

Podle J. Bock (2008) se po vzniku první republiky 15. 6. 1919 konaly v Kateřinkách první komunální volby, jež vyhráli Němečtí sociální demokraté. Obecní úřad pak sídlil v domě č. p. 107. V té době se zde začali objevovat první Češi. Po I. světové válce zprvu továrny nepracovaly, ale brzy přišla nová vlna, která trvala až do roku 1929. K rozvoji obce přispěl taky rozvoj veřejné dopravy – do Kateřinek začala jezdit pravidelná autobusová linka. V obci byla založena knihovna, zavedena obecní kronika a roku 1930 bylo otevřeno veřejné koupaliště.

Na počátku II. světové války bylo převedeno mnoho továren na výrobu leteckých součástí a dalšího válečného materiálu, většina spolků byla zrušena, došlo ke změně

vedení obce a na začátku roku 1939 muselo mnoho mužů z Kateřinek rukovat do německé armády. Během války bylo v Kateřinkách zřízeno několik zajateckých táborů, kde byli většinou Rusové.

Ivan Rous (březen 2011) uvádí, že kupodivu válečné období bylo pro Kateřinky relativně posilující. Po krizi 30. let se během války rozjela výroba (např. se vyráběly letecké překližky nebo zde vznikla i galvanovna) téměř ve všech továrních objektech a v budovách se prováděla rekonstrukce. Zajímavostí byl plán, že se nad Kateřinským údolím natáhne síť (podobně jako v nedaleké polské Lešné), aby nepřátelské letecké síly tuto důležitou výrobu nenašly. Skoro všechny továrny ovládala německá firma Kontakta Gesellschaft Hentschela und Co., Reichenberg.

Podle J. Bock (2008) nastal po konci války odsun německého obyvatelstva, v obci zbylo z původních 727 pouze 19 Němců – počítaje i ve smíšeném manželství. Do Kateřinek přišli noví osídlenci z vnitrozemí, včetně několika rodin ze Slovenska. Na základě Benešových dekretů se veškerý průmysl dostával do českých rukou – jednotlivé závody začaly být vedeny národními správci a musely být povolány odborné síly, které pomalu obnovovaly textilní průmysl poškozený válkou.

Znárodňování majetku znamenalo v Kateřinských továrnách vystřídání několika podniků a až v 60. letech minulého století se ustálilo jejich obsazení. Převážně zůstaly textilní závody, ale přidaly se i nové, převážně řemeslné podniky a sklady materiálů. Veškerý zkonfiskovaný zemědělský majetek (ač v Kateřinkách byl nepatrný) se přeměnil na JZD, které se později stalo součástí JZD Růžodol-Pavlovice.

Velká změna pro Kateřinky přišla 22. 5. 1954, kdy byly připojeny k Liberci jako XVII. čtvrť. Při změnách katastrálních území byly Kateřinky rozšířeny o 37 objektů, mezi nimiž bylo i 11 bývalých textilních továren. V roce 1967 byla vyhlášena CHKO Jizerské hory, jejíž část spadala na území Kateřinek a tím stagnoval stavební rozvoj obce.

V devadesátých letech byla navracena původním majitelům část továrních komplexů a díky privatizacím později došlo na přímý prodej nemovitostí.

Poslední zmínka o vyhlídce na Jezdci je od Marka Řeháčka (2009), kdy popisuje její obnovu v roce 2004 Jizersko-ještědským horským spolkem.

2. 2 Historický vývoj jednotlivých továren

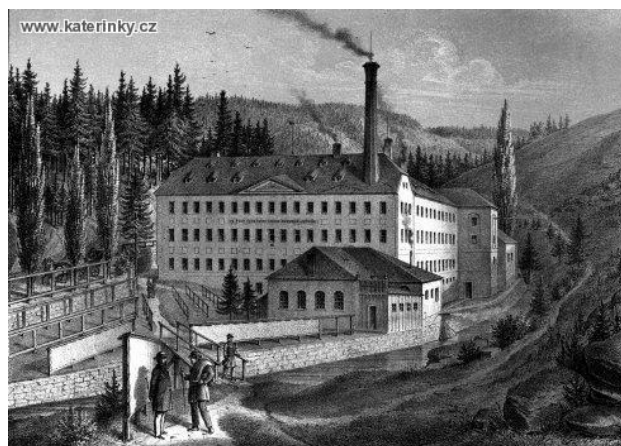
Posseltova továrna (dnes Biston), Kateřinská 65

Podle článku v časopisu Věčko 2006/1 postavil v roce 1825 jako první přádelnu mykané příze Ferdinand Seidl. Krátce na to ji prodal továrníku Ignaci Salomonovi a od něj ji roku 1883 zakoupil Franz Anton Posselt. Jeho syn Ernst přebudoval objekt na továrnu na sukno a získal privilegium c. k. dvorního dodavatele sukna. Takto fungovala až do roku 1945. Po II. světové válce zde sídlila výroba a sklad firmy Severotex a to až do počátku 90. let 20. století. Poté objekt nějakou dobu chátral, až ho získala a kompletně zrekonstruovala soukromá firma Biston, která vyrábí a prodává herní rulety.

Anton Trenkler a synové, (Ulbrichova) továrna na sukno (dnešní Pianovka), Kateřinská č. p. 145

Podle L. Beran/V. Valchářová, (2007) vznikla jedna z prvních továrních budov v údolí Černé Nisy na místě původního mlýna, kdy ji zakoupil v roce 1806 Franz Ulbrich. Ten byl společně se svými společníky prvním podnikatelem v oblasti textilních manufaktur. Ulbrich zde vybudoval továrnu na sukno, včetně tzn. valchy, na nichž se látky upravovaly. V roce 1845 získala továrnu koupí firma Anton Trenkler & Söhne. Ten samý rok se zde instaluje parní stroj o výkonu 25 hp vídeňské firmy Specker a později staví největší dvoukřídlovou budovu areálu. Roku 1889 Gustav Trenkler prodává továrnu vídeňské podnikatelce Antonii Gübitz, která sem umísťuje výrobu žinkylových látek, pro niž na východní straně komplexu přistavuje barevnu a šedovou tkalcovnu. Po její smrti vede od roku 1905 firmu Antonie Gübitz & Söhne, její syn Maxmilian Gübitz, a to až do počátku třicátých let, kdy byl podnik v důsledku krize zastaven. Výrobu sem přesouvá liberecký výrobce pian Koch & Korselt a z tohoto období patrně pochází přestavba východního křídla. Během války zde sídlil pracovní tábor RAD, pracovní lágr a dva zajatecké tábory. Výroba pian zde byla po II. světové válce obnovena pod n. p. Továrny na piana Hradec Králové, tedy znárodněnou firmou Petrof. Ta zde ukončila výrobu, již jako opět soukromá, roku 2003. Areál je dochován v podobě z období před II. světovou válkou, ve sklepení jsou podpěrné sloupky z téže doby.

Marek Řeháček (2009) doplňuje k zpusťlé stavbě Pianovce zajímavost - pamětní desku Ulbrichovy manufaktury. Ta se nachází naproti Pianovce, je ovšem porostlá břečťany, zarostlá nálety a částečně rozbitá. Tato deska je zřejmě nejstarší podobnou, oslavující průmyslovou textilní výrobu, v celé České republice.



Obr. 9 Pianovka – ještě textilní továrnou

Ignaz Hübner, přádelna a skárna, (pobočka firmy Valvoline), Kateřinská č. p. 86

Původní budovy z první poloviny 19. století roku 1873 vyhořely, na jejich místě postavili Andreas König s Franzem Hanuschem továrnu, kterou roku 1883 prodali Ignazi Hübnerovi. Ten tu zřídil přádelnu a skárnu a také postavil vilu čp. 209. Podnik poté vedl jeho syn až do třicátých let 20. století. Po II. světové válce byla výroba obnovena pod n. p. Textilana, od osmdesátých let se zde vyráběly kartonové obaly. Budovu po Sametové revoluci provozovala firma Profa. Dnešním majitelem je firma Valvoline, produkující motorové oleje.

Anton J. Kiesewetter, textilní továrna (dnes MS Holding, NISA Reality), Kateřinská č. p. 137, 135, 136, 138

Firma A. J. Kiesewetter, kterou tehdy vlastnil Ferdinand Kiesewetter, koupila roku 1883 mlýn na Černé Nise a do roku 1897 na jeho původním místě vybudovala rozsáhlou textilní továrnu na oděvní látky z ovčí vlny. Textilní výroba zde pokračovala po znárodnění pro n. p. Interiér. V současnosti vlastní areál realitní kancelář, která nechala část budovy i s komínem strhnout a vydláždit nádvoří, další využití zatím není známo.

Anton Ullrich a synové, továrna na sukno a přádelna (dnes objekt učiliště),
Horská č. p. 167

Továrnu založil Adolf Horn roku 1845, roku 1887 jí jeho syn přestavěl a rozšířil – z této etapy pochází dnes značně změněná východní část budov. Lépe dochované západní křídlo se secesní fasádou a pětipodlažní trojtraktová budova s litinovými sloupy pocházejí z roku 1908, kdy její plány vypracoval liberecký stavitel Bürger pro firmu Anton Ullrich's Söhne. Ta zde působila až do druhé světové války. Ze stejného období pochází patrně též vila čp. 161, která je součástí areálu. Textilní výroba zde pokračovala i po znárodnění, v letech 1979-1984 byly budovy přestavěny na učňovské středisko, dnes zde sídlí SPŠ a SOU Nábytkářská.

August Ehrlich, přádelna vigoňové příze (dnes JCR), Horská č. p. 91

První přádelnu na tomto místě postavil Ferdinand Leubner roku 1845, v letech 1897 – 1902 zde fungovala brusírna optického skla Ferdinanda Schaurische, která později vyhořela. Novou třípodlažní zděnou budovu postavil roku 1903 Wenzel Klammt a poté ji získali manželé Berta a August Ehrlichovi, kteří objekt přebudovali na přádelnu vigoňové příze o kapacitě 9300 vřeten a to až do II. světové války. K jejímu pohonu používali prudkého toku Nisy – od vodního zámku na řece nad továrnou spadá voda tlakovým přiváděčem na dvojici turbín v suterénu továrny, odtud je vedena akvaduktem nad řekou do další z továren po proudu. Textilní výroba pokračovala po znárodnění majetku pod n. p. Bytex do 70. let, poté budova sloužila jen jako sklad Tesly Liberec. Současný majitel, firma JCR - výrobce manipulační techniky, továrnu rekonstruoval do podoby, jež odpovídá přibližně stavu ve 20. letech a obnovil také vodní dílo. Objekt je typický příklad tovární budovy z přelomu 19. a 20. století, již bez sedlové střechy.

Gustav Adolf Jäger, přádelna a pletárna (dnes firma Melichar), Kateřinská č. p. 83

Původní budova, továrna J. Gahlera z roku 1888, byla již roku 1890 prodána G. A. Jägerovi, který tu rozšířil a nainstaloval přádelnu vigoňové příze. Dnešní budova ovšem pochází až z roku 1903, kdy byla znovu postavena po rozsáhlém požáru. Čtyřpodlažní přádelna vlněné příze měla 8x3 pole litinových sloupů a schodišťový trakt, na který šikmo

navazovala starší budova kotelny z předchozí etapy výstavby. Ve 20. letech zde A. Jäger vyráběl také pletací přízi a stávkové zboží. Po znárodnění majetku připadla továrna n. p. Textilana. Dnes zde sídlí stavební firma Melichar, která v továrně vyměnila okna a udržuje budovu v provozu.

Salomonova továrna (dnes majitel Dzikos), Kateřinská č. p. 4

Podle J. Bock (2008) vystavěl tento objekt A. Thuma, jehož dědicové jej prodali Konrádu Blaschkovi z Hodkovic, od něž ji získal roku 1871 Josef Ignatz Salomon z Liberce. Ten zde vyráběl jemné černé sukno. Jeho syn stejného jména továrnu významně rozšířil a přeorientoval výrobu na vojenská a jemná sukna nejvyšší kvality. Byla to výroba s nejnovějšími stroji a technickým zařízením a existovala zde i tovární jídelna či sprchy pro dělníky. J. I. Salomon ml. nechal vystavět v obci hasičskou zbrojnici a významně se finančně podílel na stavbě Ruprechtického kostela. Kolem roku 1900 zaměstnávala firma Salomon až 600 dělníků. Firma se stala privilegovaným dodavatelem látek pro rakousko-uherskou šlechtu i armádu a své zastoupení měla v mnohých evropských metropolích a jednu filiálku i v New Yorku. Po konfiskaci majetku po roce 1945 zde sídlila firma Řempe, která objekt využívala hlavně jako sklady. Dnes je v soukromých rukách a rychle chátrá.

2. 3 Celkové shrnutí vývoje deindustrializace

První problém nastal, když okolní textilní továrny přešly na silnější parní pohon. Vodní turbíny neměly takový výkon a továrny nemohly příliš konkurovat objemem výroby. Krize 30. let měla za vinu úpadek textilní produkce a mnohé továrny byly uzavřeny. Během II. světové války byla většina výroby přeorientována pro válečné potřeby, ale pro většinu budov, které v té době prošly rekonstrukcemi, to bylo velké plus. Jenže konfiskace majetku po roce 1948 byla jedním z největších zásahů. Z většiny textilek se staly pouze sklady a jejich původní průmyslová funkce byla zatracena.

Poslední ranou pro Kateřinské továrny byly restituční v 90. letech 20. století, kdy se tyto objekty dostaly do rukou lidem, kteří neměli většinou finanční zdroje na renovaci ani nové podnikatelské záměry. Budovy chátraly a bez jakékoli údržby ztratily svoji jak ekonomickou, tak technickou životnost úplně.

3 Zpustlé plochy v Kateřinkách

Jedním z hlavních problémů Kateřinských továren je úzká silnice III/29021. Místy se tu sotva vyhne osobní automobil s autobusem a to je pro investory, kteří potřebují pro svou výrobu kamionovou dopravu velká překážka. Dále vyvstává problematika omezené možnosti dalšího případného plošného rozvoje a blízkost CHKO Jizerské hory. Další problémy jsou velmi podobné ostatním zpustlým plochám: výskyt ekologického znečištění, vysoké náklady na renovaci – většina těchto objektů ztratila technickou životnost, (ač jen mírná) odlehlost od centra města. Svoji roli tu hrají nevyřešené majetkoprávní vztahy u některých objektů, nedobudovaná vodovodní síť, chybí plynofikace...

V Kateřinkách se nachází dnes 12 objektů, které mají charakteristiku brownfields. Rozdělila jsem je do dvou kategorií – ty které jsou v databázi Libereckého kraje a na ostatní, které v ní nenajdeme, ale typově by do ní mohly spadat.

3. 1 Brownfields zanesené v databázi BF Libereckého kraje

Všechny tyto zpustlé budovy a zanedbané pozemky leží v katastrálním území Kateřinky.

3. 1. 1 Bývalá Salomonova vila

Číslo parcely: 688, 689; Číslo popisné: Kateřinská 71

Majitelem objektu je dle údajů z katastru nemovitostí (dále jen KN) Marek Váňa a zastavěná plocha činí 1495 m². Budova je v tak špatném stavu, že je nezbytná její demolice. Objekt silně ohrožuje svým zchátralým stavem místní silniční komunikaci a všechny, kdo se na ní pohybují. Vnitřní prostory jsou vyrabované, zničené a zanesené odpady, ty se válejí i po přilehlých pozemcích (včetně černé skládky pneumatik). Ze střechy a na terase rostou náletové dřeviny. Na pozemku stojí 6 vzrostlých zeravů, které jsou zřejmě pozůstatkem parku, který se dříve rozprostíral okolo domu. Za domem je

zrenovovaná, funkční turbína s náhonem. Budoucí využití pozemků mohou je vhodné pro výstavbu rodinných domů (po demolici stávajícího objektu a úpravě pozemku).



Obr. 10, 11 Salomonova vila v současném stavu

3. 1. 2 Bývalá Salomonova továrna

Číslo parcely: 657, 656, 658, 663, 662, 645, 646/2, 646/3, 647/2, 647/1, 647/4, 647/3;
Číslo popisné: Kateřinská 4

Všechny tyto pozemky jsou dle údajů z KN ve vlastnictví Michalise Dzikose. Výměra celkem je 15 000 m² a z toho zastavěná plocha je 4300 m². Objekt chátrá, z větší části se silně zanedbala údržba a tak můžeme vidět propadlé střechy, pobořené zdi či vymlácená okna a dveře. Dnes tu v jedné malé části funguje sklad a výroba kuchyní firmy Kuchyně Chábera, v další části areálu se občas hraje neoficiálně (pouze pro známé majitele objektu) paintball nebo airsoft. Objekt se v dohledné době celkové renovace zřejmě nedočká, šanci na využití dává pronájem menším firmám, které by zde mohly provozovat drobnou výrobu a skladovat zboží.



Obr. 12, 13, 14 Zpustlá Salomonova továrna

3. 1. 3 Pianovka

Číslo parcely: 178, 179, 177/5, 177/6, 177/3; Číslo popisné: Kateřinská 145

Majiteli objektu Pianovky jsou dle údajů z KN Jiří Maděra a Jiří Matoušek. Celková výměra činí 8428 m² a z toho je zastavěno 5000 m². Budova je zčásti využívána, ze strany od řeky je ovšem velmi zanedbaná. Rozsáhlé sklepení je bez využití. Sídli zde firma LITEX Liberec, která vyrábí mycí, úklidové a podlahové hadry, prachovky, ručníky, utěrky a žínky. Dále Yellow horse s. r. o., která vyrábí a prodává městské oblečení (dříve se v těchto prostorech instalovaly na piána skříně-dřevěné povrchy). KI METAL CZ s. r. o. firma se specializuje na obrábění kovů a apretaci hliníkových odlitků (dříve zde bývala strojovna Pianovky). A v podkroví je Sklad pianol – Radek Janoušek – sbírka těchto hudebních nástrojů, jejich renovace a možnost odprodeje muzeím či sběratelům.

Část budov byla zrekonstruována v roce 1992, to zde ještě fungovaly menší vodní turbíny. Vloženy byly podpěrné sloupy. V roce 2001 byla ukončena výroba pian a firma se přestěhovala do Hradce Králové (za největšího rozmachu měla Pianovka 1500 zaměstnanců, dnes jich má cca 190). V přilehlé vile byla jídelna pro zaměstnance. Rozsáhlé sklepení Pianovka už nepoužívala kvůli vysoké vlhkosti, byly zde pozůstatkem předešlé výroby. Perspektivou objektu je částečná rekonstrukce a hlavně stálá údržba, aby se zde mohla ještě více rozšířit drobná řemeslná výroba či zvětšit plocha skladů.



Obr. 15, 16, 17 Pianovka zvenku a vnitřní prostory

3. 1. 4 Objekt bývalého Textilu Liberec/Interiér

Číslo parcely: 207, 208, 209/1, 209/2, 211; Číslo popisné: Kateřinská 135

Majitelem je dle údajů z KN momentálně NISA REALITY s. r. o. a výměra tohoto browfieldu je 2855m². Realitní kancelář chce celý objekt do budoucna pronajímat. V jedné části budovy má dnes provozovnu firma Pavel Kertész - GRANDAX. Pravá část bývalého skladu Textilu Liberec byla nedávno zbourána, nově bylo vydlážděno nádvoří před budovou, ale zbylá část budovy je zanedbaná a využívána jen z malé části. Do budoucna zde dle změny v územním plánu proběhne přestavba na malometrážní bytové prostory, které chce současný majitel pronajímat.



Obr. 18, 19 Zbytky rozsáhlé textilky

3. 1. 5. Bývalý Textilkombinát s obytnou budovou

Číslo parcely: 798, 799, 800, 801; Číslo popisné: Horská 163

Majitelem objektů je dnes dle údajů z KN firma B. E. S. T., spol. s r. o., výměra zastavěného území činí 2583 m². Zadní budova, která byla dříve určená k bydlení, je v dezolátním stavu. Přední dům není již mnoho let opravovaný a chátrá. V létě 2010 zde ještě žil poslední nájemník, jenže majitel se nestará o technický stav domu, tak se odstěhoval. Na pozemku leží cihly na nerozbalených paletách a další stavební materiál – možná v budoucnu dojde k nějaké rekonstrukci. Na střeše objektu rostou náletové stromy a celý pozemek je zaplevelen. Do r. 1990 zde fungoval Textilkombinát, poté tu sídlila firma vyrábějící hadry a mopy. Nový majitel dle údajů z KN p. Mládek část objektu zrekonstruoval, ale následoval konkurz. V roce 2000 koupila tyto stavby s pozemky firma B.E.S.T., s. r. o. Bohužel momentálně se zde nic neděje, jen se sem naváží hlína a suť z jiných staveb na spodní vjezd, turbína vedle hlavní budovy je už nefunkční. Starý náhon se nachází pod objektem. Budoucí využití – po renovaci by objekt mohl sloužit jako

bydlení (i sociální) či prostory pro drobnou řemeslnou výrobu. Zadní budovu bude nejlepší zbourat, jelikož její rekonstrukce by byla mnohem nákladnější a ponechat po ní volnou travnatou plochu nebo zahradu a použít pro novou výstavbu obytných domů.



Obr. 20, 21 Zřícenina obytného domu, bývalý areál Textilkombinátu

3.2 Objekty, které mají charakteristiku brownfields a nejsou v databázi BF LK

Všechny tyto zanedbané budovy a zpustlé pozemky leží v katastrálním území Kateřinky.

3. 2. 1 Továrna v zatáčce s náhonem

Číslo parcely: 691; Číslo popisné: Kateřinská 25

Majitelkou tohoto objektu je dle údajů z KN Marie Hejduková. Stav budovy je velmi špatný, je tu zanedbaná pravidelná údržba, dveře jsou zabedněny. Dnes není evidentně využívána pro žádnou aktivitu. Za bývalou fabrikou se nachází náhon, který stále zastává svou funkci, je oplocen s výstražnou cedulí varující před nebezpečím elektřiny. Budoucí využití můžeme vidět v prostorách pro sklady anebo také demolice a následná výstavba nových rodinných domů či zanechání volného pozemku. Možností může být i využití budovy pro cestovní ruch – stejně jako ostatní objekty brownfields – provázet návštěvníky po starých továrnách.



Obr. 22, 23, 24 Náhon za fabrikou a její samotný, uzavřený objekt

3. 2. 2 Bývalá přádelna a pletárna, dnes Melichar

Číslo parcely: 1271/1, 1272, 1273, 1274; Číslo popisné: Kateřinská 83

Vlastníkem objektu je dle údajů z KN Jan Melichar a rozloha je 5414 m². Firma Melichar Liberec s. r. o. patřící majiteli objektu se specializuje na autodopravu a stavební práce. Hlavní budova je sice částečně využívána, ale nachází se ve špatném technickém stavu, nová jsou pouze plastová okna. Byla by zde potřeba renovace, hlavně z vnější strany budovy a renovace horních pater budovy. Budoucí využití objektu může být rozšíření stávající výroby, sklady či kanceláře.



Obr. 25, 26 Areál bývalé přádelny, dnes firma Melichar

3. 2. 3 Bývalý Keramos – dnes autoservis; Asano s. r. o.

Číslo parcely: 712/1, 712/5; Číslo popisné: Kateřinská 152

Majiteli tohoto objektu jsou dle údajů z KN Kamil a Eva Klognerovi a Radek a Eva Vazačovi. Výměra celé velké budovy je 4624 m². Zvenčí objekt připomíná okolní zanedbané tovární objekty, ale zde je alespoň suterén využíván autoservisem Auto Vazi f. o. V prvním patře má jeden z majitelů prozatímní sklad automobil. Jinak se zbytek

objektu nevyužívá a tak objekt částečně chátrá. V 50. letech zde sídlil Keramos, vyráběly se zde důlní vozíky, poté zde sídlily Pozemní stavby a potom firma Rejnok, která vyráběla turbíny→ta se ovšem zadlužila. Do budoucna by zde mohlo vzniknout muzeum aut - veteránů (trabant, wartburg...), ale chybí finance na renovaci celého objektu i na jeho následné přebudování, takže je tento projekt stále ve hvězdách. Zdá se, že tento objekt má vyhlídky v rozšiřování současného využití a možné renovace.

Druhým, navazujícím objektem je Asano s. r. o., firma zabývající se sběrem a tříděním odpadu. Tyto budovy jsou sice využívány, ale jsou též zchátralé a čekají rekonstrukci.



Obr. 27, 28 Autoservis, Asano s. r. o.

3. 2. 4 Bývalý objekt bydlení

Číslo parcely: 755; Číslo popisné: Horská 158 (dříve 205)

Tento dům vlastní dle údajů z KN Milan Hynek a rozloha zastavěné plochy je 348 m². Dům se nachází ve velmi špatném stavu, poničená okna i dveře, opadává omítka. Uvnitř objektu je velký nepořádek, plno odpadků a zničeného nábytku. Kupodivu na domě je relativně nová, opravená střecha. Pod domem stojí bývalá kůlna či stodola, která je už skoro celá zborcená a není jiné východisko než ji zlikvidovat. Přilehlý pozemek je zanesen nálety dřevin a zarostlý kopřivami. Nad těmito pozemky je též náhon, dnes již nefunkční, zarostlý nálety. Budoucí využití domu může být v jeho původní funkci - bydlení (i sociální), dále služby nebo sídlo neziskové organizace (např. zájmové spolky). Anebo připadá v úvahu demolice a nová výstavba ve stejném stylu. Okolní pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberce, tudíž ten může budoucnost objektu ovlivnit. Zajímavost vyvstává, že majitelem zpustlé budovy a pozemku je zároveň vlastníkem nového rodinného domu, stojícího na sousedním pozemku



Obr. 29, 30 Zchátralý dům a jeho vnitřek

3. 2. 5 Bývalý sklad, Lesy ČR

Číslo parcely: 724, 725/1, 725/2; Číslo popisné: Kateřinská 184

Tento majetek je dle údajů z KN ve správě Lesů ČR s. p. a jeho výměra činí 230 m². Jedná se o spadlé skladiště z plechu a železných podpěr s betonovým podložím. Plechy z konstrukce byly zřejmě odcizeny. Vyskytují se zde náletové rostliny a stromy a mnoho odpadků (černá skládka). Vedle stojí malý domek, zřejmě nevyužívaný – dveře jsou zamřížované a okna zabetonována, též je ve velmi špatném technickém stavu, má ovšem relativně novou střechu. Majitelem domku je dle údajů z KN Jan Polák a výměra činí 64 m². Využití bývalého skladu je z technického hlediska téměř nemožné, nejvhodnější by proto byla demolice a následná rekultivace plochy na nové stavební pozemky nebo ponechání volné zatravněné plochy. Pozemky leží v chráněném území, tudíž by zde mohly být problémy s územním plánem města Liberce.



Obr. 31, 32 Domek a bývalý sklad v majetku Lesy ČR

3. 2. 6 Komín (pozůstatek továrny)

Číslo parcely: 728, ulice Kateřinská

Tento komín je poslední část továrny, později sídla firmy Stavomontáže Liberec s. p. Zde je dle Národní inventarizace kontaminovaných míst (dále jen NIKM) jediné místo v Kateřinkách, kde vyskytuje riziko ekologického znečištění. V nejbližším okolí se povaluje spousta odpadků a celá plocha je zarostlá náletovými dřevinami. Pozemek je dle údajů z KN ve vlastnictví ČR, s majetkem hospodaří Ministerstvo financí, zřejmě tedy objekt propadl státu. Komín není žádným způsobem zabezpečen, kdokoli si na něj tedy může vylézt. Komín by se, podle mého, měl odborně zhodnotit, zdali neohrožuje své okolí a pokud ne, může zůstat stát jako jeden z památných míst, připomínající dřívější slávu průmyslových Kateřinek. Dalším zajímavým nápadem by mohlo být navázání komunikace a spolupráce mezi současným vlastníkem a svazem Českých Komínářů (který kromě výstupů na komíny případně o tyto historické komíny udržuje). Tento projekt by mohl vést k oživení městské části Liberce novým typem cestovního ruchu - komínářstvím.



Obr. 33, 34 Komín

3. 2. 7 Obzor/Vila

Číslo parcely: 1261, 1263, 1265; Číslo popisné: Kateřinská 86, 209

Na rozsáhlém pozemku jsou tři budovy a několik menších „budek“. Přední budova, vystavěná v nedávné době, na které je nápis firmy Valvoline, patří stejně jako vila, dle údajů z KN společně manželům Bělíkovým. Pozemky a budovy nalevo od majetku Bělíkových jsou ve vlastnictví České republiky a hospodaří s nimi Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Vila je zatím obydlena a plně využívána, ale v blízké

budoucnosti bude jistě potřebovat celkovou rekonstrukci. Majetky státu jsou ve zbídačeném stavu, zaneřádné odpadky, je sem navezena suť a další hlína. Polozbořené objekty působí velmi negativně a zřejmě je nemine demolice, jelikož již nesplňují svou technickou životnost. Budoucí využití spočívá v rekonstrukci vily a vyčištění okolních pozemků, které mohou sloužit jako zahrady či stavební pozemky.



Obr. 35, 36 Vila/Obzor ve vlastnictví státu

3. 3 Zrenovované bývalé brownfields

Pouze tři objekty byly nedávno zrekonstruovány a to jen z vlastních finančních prostředků, bez dotací. Když se zajímavého nápadu chytne dobrý management a má určitý základní kapitál, jde zrekonstruovat starší budovu a není potřeba stavět na zelené louce.

H-PROMT, výroba a služby s výčepním zařízením, Kateřinská ul. 105. Tento objekt patřil k Salomonově továrně a jeho výstavba se datuje na přelom 19. A 20. století.



Obr. 37 Budova H-PROMT

Direct Alpine s. r. o., produkce oblečení pro volný čas, Kateřinská ul. 138, objekt zrekonstruován v roce 2004. Předtím zde sídlila kovovýroba Štěpánek a ještě dříve Interiér Praha – pobočka Liberec.



Obr. 38 Areál Direct Apline s. r. o.

BISTON spol. s. r. o., výroba a produkce rulet (her), Kateřinská ul. 65. Bývalá Posseltova přádelna, zrekonstruovaná po r. 2000.



Obr. 39, Foto: BISTON s. r. o.



Obr. 40 Foto: Ivan Rous, SČ Muzeum (před renovací)

4. Dotazníky obyvatelům Kateřinek

Dne 12. Března jsem se zúčastnila v Kateřinkách setkání místních obyvatel v tamní restauraci „U lesního divadla.“ Po rozsáhlé přednášce o historii Kateřinek, vodních dílech a pracovních táborech pana Ivana Rouse, dokumentátora Severočeského muzea, jsem měla kratší přednášku o problematice brownfields s ukázkami již zrenovovaných zanedbaných objektů v Libereckém kraji. Následně jsem návštěvníkům rozdala dotazník „Brownfields v Kateřinkách“, jehož výsledky zde budu interpretovat. Dotazník byl anonymní, a jelikož se ho zúčastnilo relativně málo lidí, nemohu brát výsledky jako myšlenky a přání všech Kateřinských obyvatel. Přesto anketa o mnohém vypovídá. Z dvaceti dotazníků se mi vrátilo 17, a proto budu brát toto číslo jako 100%.

První otázka zněla „Jak na Vás působí brownfields v Kateřinkách?“

- 65% dotázaných odpověděli, že jim tyto deprimující zóny vadí hodně a přáli by si jejich proměnu
- Ostatní jsou též pro renovaci, ale pouze v případě, když nebude v těchto areálech vybudováno sociální bydlení. Z toho lze usuzovat, že někteří mají strach z přistěhování sociálně slabých obyvatel, kteří by eventuálně mohli patřit do skupiny nepřízpůsobivých.

Druhá otázka se týkala možné renovace vodních elektráren a využití jejich energie do veřejné sítě.

- 88% dotázaných by tuto možnost uvítalo
- padl zde i celkem logický názor, že prozatím je tato varianta vyrábění energie velmi drahá a dalo by se o ní uvažovat pouze tehdy, pokud stoupnou ceny ropy do nezvratných výšek

Třetí dotaz byl směřovaný na subjekty, které v Kateřinkách chybí.

- Jako největší nedostatek vidí místní v absenci mateřské školky a základní školy (děti musí docházet či dojíždět do Ruprechtic, Stráže n/N. nebo Pavlovic)

- Čtyřem z dotázaných chybí v této městské části obchod s potravinami či smíšeným zbožím a stejnému počtu schází kulturní centrum
- Dva dotázaní uvedli jako velký nedostatek absenci možností volnočasových aktivit dětí
- Jeden z občanů zde postrádá pobočku pošty (pošťáčka sem dojíždí automobilem, pro horní část Kateřinek fungují p. o. boxy).

Ve čtvrté otázce jsem se zaměřila na problematiku městské hromadné dopravy.

- 59% z dotázaných je se současným počtem autobusových spojů spokojeno
- 35% zaškrtnulo odpověď, že spokojeno není a dva dotázaní se touto problematikou vůbec nezabývají, jezdí pouze vlastními auty.

Pátá otázka byla o dojížděkovosti za prací.

- 89% z dotázaných obyvatel za prací vyjíždí mimo Kateřinky a dva jsou nepracující. Z toho vyplývá opravdu bídná situace nabídky pracovních příležitostí v této městské části.

V šesté otázce jsem se ptala, kdyby se některé brownfields zrenovovaly, jaký podnikatelský záměr by se obyvatelům líbil tak, aby zde mohli uplatnit své povolání.

- Největší počet „hlasů“ získala drobná řemeslná či průmyslová výroba
- Cca. 30% by uvítalo pracovní příležitost ve školství či volnočasových aktivitách dětí.
- Tři obyvatelé by zde uvítali možnost pracovat v kancelářích
- Objevil se zde názor na velkoobchod, výstavní prostory či bydlení (zřejmě nějaký stavitel). Je zde evidentní, že místní obyvatelé by rádi pracovali v místě svého bydliště.

Poslední, sedmá otázka se týkala nové výstavby domů v Kateřinkách. I zde jsem se setkala se zajímavými nápady.

- Téměř 60% dotázaných s novou výstavbou nesouhlasí, vidí v ní narušování vesnického krajinného rázu Kateřinek. Podle místních v horní části Kateřinek chybí infrastruktura a navíc jsou v zimě špatně dostupné. Oproti tomu by novou výstavbu kladně přijali ve spodní části území, např. na pozemcích uvolněných demolicí brownfields. Rozhodně dotázaní odmítají satelitovou výstavbu a jeden odpovídající připustil novostavby pouze na původních stavebních pozemcích, které jsou zaneseny v územním plánu Liberce.

Obyvatelé této XVII. čtvrti Liberce vytvořili z vlastní iniciativy osadní výbor, aby mohli více ovlivňovat dění v místě svého bydliště. V Liberci jsou jen další čtyři takové. Nepravidelné „schůze“ jsou provázeny téměř pravidelnými, společnými brigádami – kácení stromů, úpravy společných či veřejných pozemků apod. Příznivci osadního výboru se zajímají o historii Kateřinek a vyjadřují se k budoucímu návrhu (momentálně s přípravami nového územního plánu).

5. Závěr

Kateřinky se mohou chlubit svou historií, kdy byly bohatou textilní velmocí severu Čech. Bohužel sláva upadla a dnes se na okraji urbanizovaného území města Liberce nachází 12 zpustlých ploch.

Renovace brownfields vyžaduje vysoké náklady. Finance ovšem chybí nejen vlastníkům těchto budov a pozemků, ale nejsou momentálně k dispozici ani z dotačních titulů. Apelovala bych tak na změnu politiky státu, ale i Evropské unie, na větší důraz při spolupráci veřejného a soukromého sektoru, finanční zvýhodnění renovací zpustlých ploch před stavbami na zelených loukách.

Zajímavé řešení problematiky brownfields v Kateřinkách vyzdvihl Ivan Rous, a to vyhlášení koryta řeky Černá Nisa, na které je mnoho náhonů a vodních turbín, za technickou památku a tím tak získat peníze na jejich renovaci a následnou údržbu. Tento krok, spolu s vybudováním nové cyklotrasy a naučné stezky, by do Kateřinek mohl přilákat více turistů a přinést tak příjmy místním podnikatelům. Dalším řešením obnovy některých zpustlých ploch je jejich využití pro neziskový sektor, samotné město Liberec nebo pro Liberecký kraj – např. vybudování školy či školky pro místní děti, kulturní centrum setkávání apod. Na tyto projekty by se mohly mnohem snáze shánět finanční zdroje, zároveň se zdvihla vybavenost Kateřinek a snížila nezaměstnanost místních obyvatel.

V konceptu nového územního plánu města Liberce se počítá s regenerací výrobních ploch na jiné funkce v Kateřinském údolí. Jde o přestavbové plochy pro urbanizovanou zeleň, rozptýlené obytné plochy nebo plochy občanského vybavení.

Vše je ovšem základně podmíněno vyřešením majetkoprávních vztahů, jejichž momentální roztržičnost brzdí jakýkoli posun k rozvoji této zajímavé lokality.

6. Zdroje

Literatura:

- BERAN, Lukáš; VALCHÁŘOVÁ, Vladislava. *Industriál Libereckého kraje: technické stavby a průmyslová architektura*. Praha: ČVUT, Výzkumné centrum průmyslového dědictví, 2007. 281 s.
- BOCK, Jiří. *Kateřinky 1608-2008 : přehled dějin a rozvoje kdysi samostatné obce k 400. výročí jejího založení*. Liberec: Česká beseda, 2008. 54 s.
- KADERÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M. *Brownfiels : Jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H.BECK, 2009. 138 s.
- KAUFMANN J., *Chápající rozhovor*, Praha: Sociologické nakladatelství, 2010
- RYDVALOVÁ P. ŽIŽKA M., Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields, "Výzkum pro potřeby regionu", 1. vyd. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2006, roč. 54, č. 5, s. 632 – 645.
- ROUS, Ivan. Šedá místa, *článek v časopisu Věčko*. 2006, 1. a 2. díl
- ŘEHÁČEK, Marek. *Liberecké zajímavosti*. Liberec: Nakladatelství Petr Polda, 2009. 190 s.

Internet:

- CzechInvest. *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 1994-2011 [cit. 2011-02-14]. Národní strategie brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>
- Česká republika. Občanský zákoník, § 119, In *Sbírka zákonů ČR*. 1964 [cit. 2011-04-02], Dostupný také z WWW: <<http://zakony-online.cz/?s6&q6=151>>
- Česká republika. Zákon O oceňování majetku, 151/1997 [cit. 2011-04-02] In *Sbírka zákonů ČR*. 1997, Dostupný také z WWW: <<http://www.sbirkazakonu.info/zakon-o-ocenovani-majetku/>>
- JIC, zájmové sdružení právnických osob. *INOVACE.CZ* [online]. 2007 [cit. 2011-01-05]. Brownfields. Dostupné z WWW: <<http://www.inovace.cz/for-business/veda-vyzkum/stavby-a-stavebni-konstrukce/clanek/brownfieldy-pod-drobnohledem/>>
- Liberecký kraj [online]. 2010 [cit. 2011-02-14]. Databáze brownfields. Dostupné z WWW:<<http://www2.kraj-lbc.cz/index.php?page=3531&REDIRECTED=true&c=9d0001c23aefc3f3db59b8915510e0bb>>
- Polish Information and Foreign Investment Agency. *Invest in Poland* [online]. 2003-2004 [cit. 2011-04-14]. Brownfields database. Dostupné z WWW: <<http://www2.paiz.gov.pl/brownfields/>>

- *PROGRAM RZĄDOWY DLA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH : Przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 kwietnia 2004 r.* Warszawa : MINISTERSTWO ŚRODOWISKA , 2004. 21 s. Dostupné z WWW: <http://www.ign.org.pl/files/content/1851/program_rzadowy_dla_terenow_poprzymyslowych.pdf>
- Sächsische Staatskanzlei. *Www.sachsen.de* [online]. 2011 [cit. 2011-04-13]. Revitalisierung von Brachflächen. Dostupné z WWW: <<http://amt24.sachsen.de/ZFinder/verfahren.do?action=showdetail&modul=VB&id=210711>>
- Server České hory. *České hory* [online]. 1999-2011 [cit. 2011-04-04]. Přehrada Černá Nisa. Dostupné z WWW: <<http://cerna-nisa.ceskehory.cz/>>
- Osadní výbor Kateřinky. *Kateřinky* [online]. 2011 [cit. 2011-04-08]. Historie a současnost. Dostupné z WWW: <<http://www.katerinky.cz/node/1>>

Ostatní:

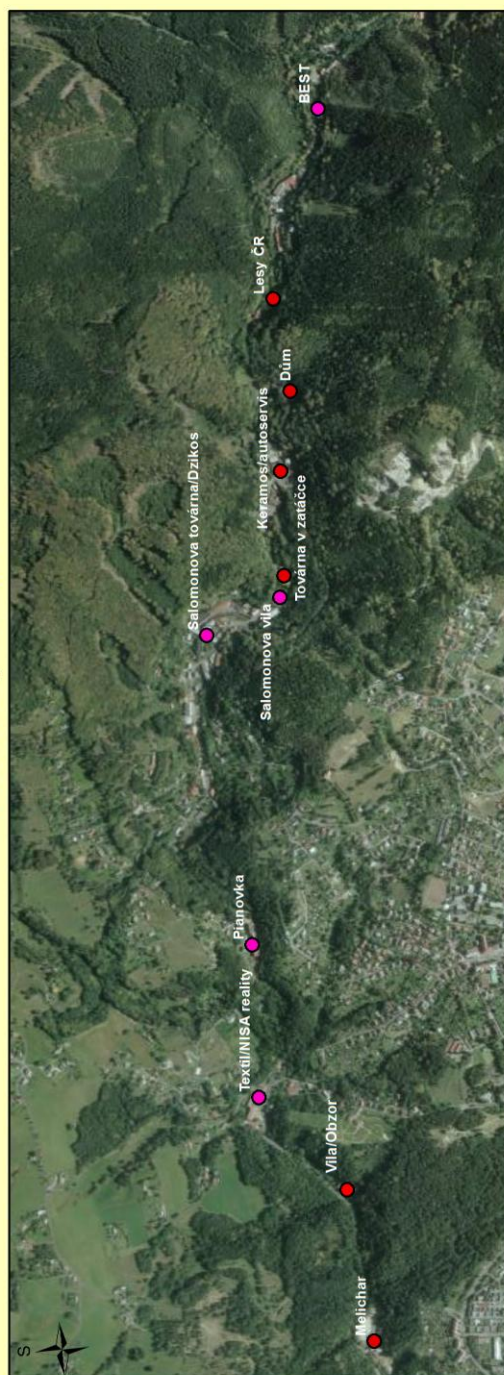
- Ivan Rous, dokumentátor Severočeského muzea, ústní sdělení březen 2011
- Radek Nováček, šéf firmy přes vývoj a desing Direct Alpine, informace emailem duben 2011
- Agentura regionálního rozvoje, spol. s r. o., Liberec, informace průběhem zpracování BP
- Místní obyvatelé v dotaznících
- Český úřad zeměměřičský a katastrální (zjišťování majitelů a čísla parcel)

7. Seznam příloh

Mapa rozložení jednotlivých zpustlých ploch v Kateřinkách	1
Současné fotografie Kateřinek	2
Salomonova vila	3
Salomonova továrna	4
Pianovka	5
Textil Liberec-Interiér/Nisa Reality	6
Textilkombinat/B.E.S.T.	7
Továrna v zatáčce	8
Melichar	9
Keramos/Autosevis+Asano	10
Bývalý objekt bydlení	11
Bývalý sklad/Lesy ČR	12
Komín	13
Vila/Valvoline	14
Náhony	15

Rozložení brownfields v Kateřinkách

Liberec, 2011



Brownfields v Kateřinkách

- brownfields v databázi LK
- brownfields mimo databázi LK

Současné fotografie Kateřinek

Celkový pohled na továrny v Kateřinkách se dnes již nedá úplně vyfotit kvůli porostu stromů.



Salomonova vila



Salomonova továrna



Pianovka



Textil Liberec- Interiér/NISA Reality



Textilkombinat/ B. E. S. T.



Továrna v zatáčce



Melichar



Keramos/Autoservis+Asano



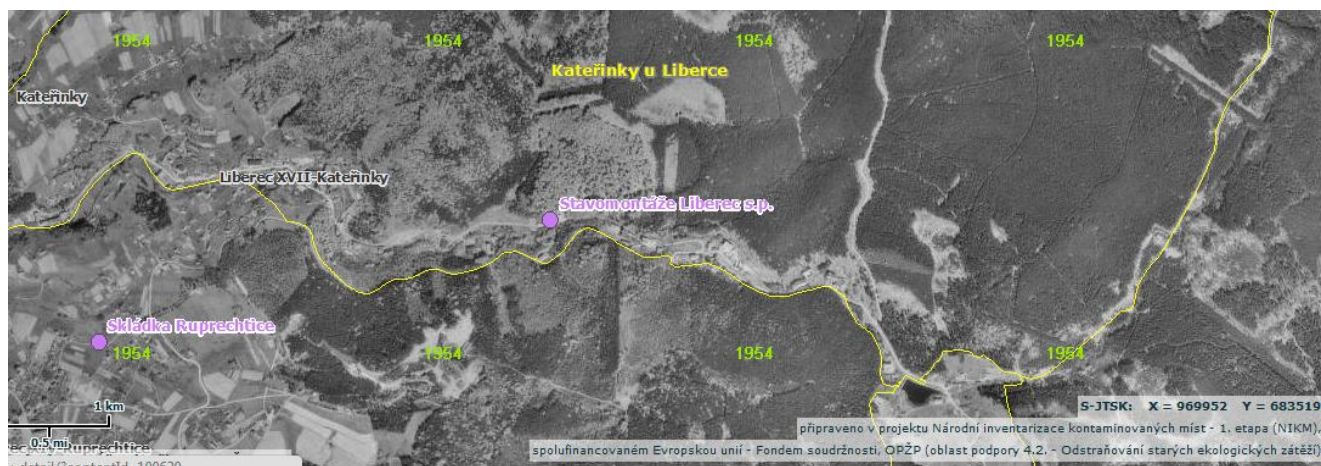
Bývalý objekt bydlení



Bývalý sklad/Lesy ČR



Komín



Kontaminované místo na území Kateřinek (Použito z NIKM)



Vila/Valvoline



Náhony

